

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 155/2025/DS-PT

Ngày: 24/12/2025

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Dung

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hiệu

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Hồng Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Thanh Hóa bị đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo và kháng nghị của VKSND tỉnh Thanh Hóa. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị T - Sinh năm 1943

Địa chỉ: Khu phố E, phường L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Lê Huy D;

Địa chỉ: Số H L, phường T, tỉnh Thanh Hóa.

*** Bị đơn:** Ông Bùi Khắc T1 - Sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, phường T, tỉnh Thanh Hóa.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Bùi Khắc L - Sinh năm 1953

Địa chỉ: TDP Hồ Thượng, phường Tân Dân, tỉnh Thanh Hóa

2. Bà Bùi Thị T2 - Sinh năm 1938

Địa chỉ: Thôn Quế Sơn, xã Các Sơn, tỉnh Thanh Hóa

3. Ông Hồ Kim Đ - Sinh năm 1950

4. Ông Bùi Khắc H - Sinh năm 1953

5. Ông Bùi Khắc G - Sinh năm 1968

6. Bà Bùi Thị X - Sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: TDP H, phường T, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có mặt người làm chứng là ông L, bà T2, bà X, ông Đ. Vắng mặt người làm chứng ông H, ông G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hồ Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị T trình bày:*

Vào năm 1974, do không có đất ở nên bà Hồ Thị T có làm đơn xin chính quyền xã T cho bà được cấp đất, vì bà là kế toán của hợp tác xã nên khi bà làm đơn thì chính quyền xã T đã đồng ý giao cho bà một thửa đất tại thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường T, tỉnh Thanh Hóa) để làm nhà ở. Sau khi được giao đất bà xây nhà tre trên đất và sinh sống cùng con gái bà là chị Hồ Thị H1. Chồng bà T là ông Bùi Khắc Đ1 đã chết từ năm 1972. Vì vậy, bà Hồ Thị T xác định thửa đất này là tài sản của riêng bà T.

Năm 1994, bà T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 0563022 Thửa đất số 198, Tờ bản đồ số 3, mang tên Hồ Thị T.

Đến năm 1996, do mưa bão đổ nhà nên bà đã làm lại nhà khác để ở. Năm 1998, con gái bà T (là chị Hồ Thị H1) lấy chồng trong miền nam và sinh con nhỏ nên bà đã vào miền nam để phụ giúp trông cháu. Toàn bộ nhà cửa đất đai bà nhờ bố mẹ chồng là ông Bùi Khắc Y và bà Hồ Thị Q trông coi. Bản gốc Giấy chứng nhận QSD đất và một số giấy tờ cá nhân của bà vẫn để trong tủ cá nhân của bà ở trong nhà.

Năm 2002, bà có về nhà nhưng ông Y và bà Quản T3 thái độ không ưng ý với bà, ý muốn không cho bà ở cùng ông bà. Bà T thấy khó xử nên đã đi mua thêm 1 mảnh đất khác ở quê ngoại (thôn H, xã T) để làm nhà ở.

Năm 2003 bà Q chết, năm 2004 ông Y chết. Bà T có về lại nhà tìm lại giấy tờ cá nhân và GCNQSDĐ thì không thấy.

Đến năm 2006, bà T lại đi miền nam với con gái, đất đai ở nhà bà đóng cửa để đó vì tài sản trong nhà cũng không có gì giá trị.

Năm 2021, bà T về gặp ông T1 nhưng ông T1 nhất quyết cho rằng đây là đất của ông Y và bà Q chứ không phải đất của bà T. Các anh chị em trong gia đình cũng họp lại và phân tích rằng đây là đất của bà chứ không phải đất của ông Y, bà Q. Sau đó ông T1 mới quay lại để nói là: cho em xin một nửa. Khi đó bà đồng ý nhưng sau đó do con gái bà là chị H1 không đồng ý nên bà T không đồng ý nữa. Năm 2022, bà đến gặp ông T1 để đòi lại Giấy chứng nhận QSD đất để sang tên cho con gái nhưng ông T1 không trả. Ngày 08/12/2023, bà đã làm đơn đề nghị phường T giải quyết. Ngày 12/01/2024, UBND phường đã tổ chức hòa giải nhưng không đạt kết quả. Vì vậy, bà T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Khắc T1 trả lại bản gốc GCNQSD đất và trả lại cho bà nhà, đất tại thửa số 198 tờ

bản đồ số 03, bản đồ 299 đo vẽ năm 1986, tương ứng với thửa 367 tờ bản đồ số 4 đo vẽ năm 2006. Địa chỉ tại: TDP H, phường T, tỉnh Thanh Hóa.

** Ý kiến trình bày của bị đơn ông Bùi Khắc T1:*

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu của bà Hồ Thị T vì ông T1 khẳng định bà T đã chuyển nhượng cho ông toàn bộ thửa đất trên với giá 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

Cụ thể: Năm 1996, do bố mẹ ông T1 là ông Bùi Khắc Y và bà Hồ Thị Q (lúc đó đang sinh sống cùng ông T1 ở thôn B, xã P, T) có mong muốn được về quê hương đất tổ (là thôn H, xã T- nay là thôn H, xã T) để sinh sống tuổi già.

Cùng thời điểm đó, thì bà Hồ Thị T là chị dâu cả có ý định vào miền nam sinh sống cùng con gái vì bà T chỉ sinh được một người con gái, chồng bà T là anh Bùi Khắc Đ1 (anh trai ông T1) đã chết từ năm 1972.

Vì vậy, ông T1 đã nói chuyện với bà T, và hỏi mua nhà và đất của bà T để mua cho bố mẹ (ông Y và bà Q) về đó ở. Bà T đồng ý bán đất (bao gồm cả đất ở và đất ruộng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và toàn bộ nhà, tài sản gồm chum vại, tủ, giường, giếng khơi với giá 6.000.000đ (sáu triệu đồng) để lấy tiền đi vào miền nam với con gái, khi đó con gái bà (là chị Hồ Thị H1) sắp sinh đẻ.

Vì là người trong nhà nên ông T1 không trả giá, mà thống nhất mua 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Ông T1 đã đưa 6.000.000đ cho bố của ông T1 (ông Bùi Khắc Y - tên thường gọi là ông cố T4) để đưa cho bà T. Việc mua nhà đất được nhiều người chứng kiến như bà Bùi Thị T2 (chị gái), ông Bùi Khắc L (anh trai), ông Hồ Kim Đ (hàng xóm),...

Khi đó, bà Hồ Thị T đã đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà Hồ Thị T có viết tay giấy mua bán đất với nội dung: Bán toàn bộ nhà và đất và để lại toàn bộ tài sản là chum và tủ, giếng khơi cho em là Bùi Khắc T1. Tuy nhiên đến nay đã hơn 30 năm nên giấy tờ đã thất lạc, ông T1 không tìm thấy nên không thể cung cấp giấy cho tòa án.

Việc bà Hồ Thị T bán đất cho ông T1 thì mọi người là anh chị em nhà và hàng xóm đều biết. Có nhiều người còn chứng kiến việc ông T1 đưa tiền cho ông Y, rồi ông Y đưa tiền cho bà Hồ Thị T. (những người chứng kiến gồm: Bà Bùi Thị T2 (chị gái), ông Bùi Khắc L (anh trai), ông Hồ Kim Đ (hàng xóm).

Sau khi ông T1 mua đất của bà Hồ Thị T, ông Y và bà Q là bố mẹ đẻ của ông T1 về ở trên đất. Ông Y và bà Q sinh sống trên đất từ năm 1996 đến năm 2003 thì bà Q chết, năm 2004 ông Y chết. Từ sau khi ông bà chết, thì ông T1 quản lý khu đất, hàng năm trồng hoa màu, khoai, lạc vùng, cây keo.

Việc bà Hồ Thị T chuyển nhượng đất cho ông T1 thì trưởng thôn đều biết, có thời kỳ trưởng thôn là ông Bùi Khắc H, sau đó là ông Bùi Khắc G đều biết.

Năm 2006, nhà nước có chủ trương đo lại đất và làm lại GCNQSDĐ nên ông T1 có cầm GCNQSDĐ và cả tờ giấy chuyển nhượng mà bà Hồ Thị T viết cho ông T1 đến nhà ông Bùi Khắc G để làm thủ tục, ông G đã đồng ý làm thủ tục cho ông T1, nhưng do khi đó điều kiện của ông T1 khó khăn, đường sá đi lại vất vả (từ P xuống T hơn 50km), bận nhiều việc nên ông T1 không xuống làm thủ tục nữa,

ông T1 nghĩ khi nào có thời gian thì làm thủ tục sau cũng được. Không ngờ sau này lại khó khăn như vậy. Sau khi bà Hồ Thị T bán đất cho ông T1 xong thì bà Hồ Thị T đi miền nam ở với con gái. Từ khi vào miền nam ở với con gái, bà Hồ Thị T không quay về thửa đất này nữa. Khoảng năm 2006, bà Hồ Thị T có quay về địa phương thì cũng mua đất nơi khác (ở TDP H, phường T) để ở, chứ không hề quay về tranh chấp thửa đất này. Vì thực tế bà Hồ Thị T đã bán đất cho ông T1 rồi nên mới không quay về ở trên thửa đất này nữa.

Trước đây đất không có giá trị, ông T1 đã mua đất từ năm 1996 đến nay, chị em hòa thuận, không tranh chấp, mãi đến năm 2019, bà Hồ Thị T thấy đất đai lên giá, và biết là ông T1 chưa sang tên sổ đỏ nên mới đến đòi lại đất của ông T1. Ông T1 xét thấy việc bà Hồ Thị T bán đất cho ông T1 đã hơn 30 năm nay mà nay lại đòi lại là không chấp nhận được.

Ông T1 được biết, trong sổ quản lý ruộng đất của xã có ghi: *“Toàn bộ diện tích đất bà T đã chuyển lại cho ông cố T4, ông cố T4 đã chuyển lại cho con là Bùi Khắc T1 lâu dài. Đất 20 năm giao lại cho Bùi Khắc V ở thôn H. Tất cả chưa có thủ tục chuyển nhượng”*.

Lý do cán bộ xã ghi như vậy là vì: Ông T1 có khai báo với ủy ban xã là ông T1 mua đất cho ông cố T4 ở (tức là ông Bùi Khắc Y - là bố ông T1) nên cán bộ xã mới ghi là bà T chuyển nhượng cho ông cố T4, rồi lại ghi là ông cố T4 chuyển lại cho ông T1. Tuy nhiên, thực chất ông T1 mới là người mua đất của bà T để cho ông cố T4 ở.

Trong sổ tiền 6.000.000đ mà ông T1 đưa cho bà T là đã bao gồm toàn bộ đất được ghi trong GCNQSDĐ, bà T đã bán toàn bộ cho ông T1, trong đó có cả đất lúa 20 năm. Tuy nhiên, vì điều kiện ở xa, ông T1 không làm ruộng được nên ông T1 đã để lại cho anh trai là Bùi Khắc V làm. Hiện nay anh Bùi Khắc V vẫn sử dụng phần đất ruộng này, bà T không tranh chấp đất này với anh V.

Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai của xã từ năm 2006 đến nay đã ghi tên Bùi Khắc T1.

Vì vậy, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, đồng thời ông T1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 198 tờ bản đồ số 3 bản đồ 299 tại TDP H, phường T, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa (tức là thửa 367 tờ bản đồ số 04 bản đồ Tân Dân năm 2006) giữa bà Hồ Thị T và ông T1 từ năm 1996 là hợp pháp.

** Ý kiến của người làm chứng:*

- Ý kiến của ông Bùi Khắc L và bà Bùi Thị T2 (con của cụ Bùi Khắc Y):

Ông L là anh trai của ông Bùi Khắc T1 và là em trai của ông Bùi Khắc Đ1. Bà T2 là chị gái ruột của ông Bùi Khắc T1 và ông Bùi Khắc Đ1 (ông Đ1 là chồng bà Hồ Thị T).

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của xã phân bà Hồ Thị T được ở từ khoảng năm 1974. Chồng bà Hồ Thị T đã hy sinh trong chiến trường từ năm 1972. Vào khoảng năm 1996, bà T không muốn ở thửa đất ở Hồ N (tức là tổ dân phố H hiện nay) nữa, vì bà T chỉ có một mình (chồng thì đã mất, chỉ có 1 đứa con gái thì

đã đi lấy chồng ở miền nam), nên bà muốn quay về bên ngoại để cùng với anh em bên ngoại nhà bà T (là ở thôn Q, nay là tổ dân phố Q, phường T, thị xã N). Nên bà T mới bán mảnh đất trên cho ông T1 để lấy tiền mua đất ở thôn Q. Ông L, bà T2 chứng kiến sự việc: Ông Bùi Khắc T1 đưa tiền cho ông Bùi Khắc Y (trước kia thường gọi là ông cố T4) số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) để ông Y đưa cho bà T để mua đất của bà T. Việc đưa tiền diễn ra ngay tại nhà bà T ở thôn H (nay là tổ dân phố H, phường T, tỉnh Thanh Hóa) tức là thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Khi đó đông người ngồi nói chuyện ở đó, khi đó có: vợ ông T1, bà T2, ông L, ông Đ hàng xóm và một vài người khác nhưng ông, bà không nhớ vì đã lâu rồi. Thực chất, hôm đó, ông Y muốn mời đông đủ mọi người trong gia đình đến để chứng kiến việc mua đất và xác định ông T1 là người đưa tiền cho ông Y để mua thửa đất này, ông Y sẽ về đó ở nhưng thực tế vẫn là đất của ông T1 để tránh việc sau này ông Y mất đi thì con cái trong gia đình (anh chị em ruột của ông T1) tranh chấp đất với ông T1. Vì vậy, sau khi ông Y M thì anh em trong gia đình đều biết đất này là của ông T1 nên ông L và bà T2 (anh trai và chị gái ông T1) không hề tranh chấp gì với ông T1. Sau khi mua đất của bà T, ông Y và ông T1 sửa nhà cửa, xây cao lên, vôi ve lại, sửa cửa, lợp ngói lại để ở.

Ngay sau khi bà T bán đất cho ông T1, bà T có mua mảnh đất khác ở thôn Q (nay là tổ dân phố Q), phường T, tỉnh Thanh Hóa. Sau đó bà T xây nhà trên đất đó và sinh sống ở đó một thời gian, có bán hàng tạp hóa tại đó, rồi một thời gian sau mới đi miền nam ở với con gái. Còn nhà và đất ở tổ dân phố H thì ông Y sinh S từ năm 1996 đến khi ông Y C (năm 2005). Sau khi ông Y chết, ngôi nhà đó đóng cửa, thi thoảng có con cái đến thắp hương thờ cúng. Sau đó, ông L mang bàn thờ bát hương về nhà ông L để thờ cúng. Ông T1 trồng cây cối và xây tường bao thửa đất lại. Từ khi bà T đi miền nam ở với con gái thì thi thoảng cũng về, có lên nhà ông L, bà T2 chơi, cũng không thấy tranh chấp gì về đất đai. Mãi đến khoảng năm 2020 thì mới thấy bà T về tranh đất với ông T1.

Năm 2020, bà T từ miền nam về, ông T1 và bà T có mời bà T2 đến nhà ông Bùi Khắc L để họp gia đình liên quan đến mảnh đất này (hôm đó ông L đi vắng, chỉ có vợ ông L là bà H2 ở nhà). Khi đó, hai bên cãi nhau tranh chấp đất đai, bà T cho rằng số tiền 6.000.000đ mà ông T1 đưa cho bà thì ông cố T4 đã ở trên đất từ năm 1996 đến nay là đã hết (tức là như kiểu bà T cho ông cố T4 thuê nhà để ở). được chị em hòa giải ông T1 và bà T đã thống nhất chia mỗi người mỗi nửa. Nhưng sau đó bà T lại thay đổi ý kiến, muốn đòi lại đất.

Nay bà T kiện ông T1 đòi lại đất thì ông L, bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết có lý, có tình.

- *Ý kiến của bà Bùi Thị X:*

Bà X là vợ của ông Bùi Khắc V là anh trai của ông Bùi Khắc T1 và là em trai của ông Bùi Khắc Đ1. Ông Đ1 là chồng của bà Hồ Thị T (đã chết). Bà Hồ Thị T là chị dâu của bà X.

Bà X được biết sự việc vào khoảng năm 1996 bà Hồ Thị T có bán đất cho ông Bùi Khắc T1 (Ông T1 mua đất của bà T để cho bố mẹ là ông Bùi Khắc Y và bà Hồ Thị Q về ở). Sau khi bà T bán đất cho ông T1 thì bà T đi miền N ở với con gái. Ngoài

bán đất ở thì bà T còn bán cho ông Y và ông T1 cả đất ruộng. Toàn bộ nhà đất và ruộng bà T bán cho ông T1 với giá 6.000.000 đồng. Các anh chị em trong gia đình và có một số người hàng xóm cũng biết việc này.

Đất ruộng thì ông T1 và ông Y đã cho vợ chồng bà X được sử dụng, canh tác từ năm 1996 đến nay. Hiện tại vợ chồng bà X vẫn đang canh tác.

Theo bà X bà T đã bán đất rồi thì không được đòi đất nữa, 6.000.000đ thời điểm năm 1996 là rất lớn. Bà X cam đoan lời khai của bà X là sự thật.

- Ý kiến của ông Hồ Kim Đ:

Ông Đ là hàng xóm của ông Bùi Khắc T1 và bà Hồ Thị T. Bà T là chị dâu của ông T1. Trước kia, bà T sinh sống ở địa phương thì ông Đ cũng thường hay qua lại trò chuyện với gia đình bà T, là hàng xóm thân thiết với nhau.

Ông Đ được biết nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của xã phân chia cho bà Hồ Thị T được ở từ khoảng năm 1974. Chồng bà Hồ Thị T là liệt sĩ đã hi sinh từ khoảng năm 1972.

Vào khoảng năm 1996, ông Đ được biết sự việc: Ông Bùi Khắc T1 đưa tiền cho ông Bùi Khắc Y (hay còn gọi là ông Cố T4) số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) để ông Y đưa cho bà T. Đưa tiền tại ngôi nhà nằm trên thửa đất đang tranh chấp hiện tại ở thôn H (nay là tổ dân phố H, thị xã N)). Khi đó đông người ngồi nói chuyện ở đó nên ông Đ có sang chơi và chứng kiến việc ông Y đưa số tiền 6.000.000đ cho bà T để mua đất của bà T, sau đó bà T có đưa sổ đỏ của mảnh đất cho ông Y. Ông Đ có nhớ được, khi đó có: vợ ông T1, bà T2 (chị gái của ông T1, cũng là chị gái của chồng bà T, ông L (anh trai ông T1, cũng là anh chồng của bà T) và một vài người khác nhưng ông Đ không nhớ vì đã lâu rồi.

Sau khi mua đất của bà T, gia đình ông Y và ông T1 có sửa nhà cửa, xây cao lên, vôi ve lại, sửa cửa, lợp ngói lại để ở.

Sau khi bà T bán đất cho ông T1, bà T có mua mảnh đất khác ở thôn Q (nay là tổ dân phố Q), phường T, thị xã N, Thanh Hóa. Sau đó bà T xây nhà trên đất đó và sinh sống ở đó một thời gian rồi mới đi miền nam ở với con gái.

Còn nhà và đất ở tổ dân phố H thì ông Y sinh S từ năm 1996 đến khi ông Y C (năm 2005). Sau khi ông Y chết, ngôi nhà đó đóng cửa, thì thoảng có con cái đến thắp hương thờ cúng. Ông Đ cam đoan lời khai của mình là sự thật.

- Ý kiến của ông Bùi Khắc H là trưởng thôn giai đoạn 1992 -1999 và 2006 - 2024; Ông Bùi Khắc G trưởng thôn giai đoạn 1999 - 2006 (thôn H, phường T:

Nguồn gốc thửa đất mà bà Hồ Thị T đang khởi kiện đòi lại của ông Bùi Khắc T1 (thửa đất số 198, tờ bản đồ 03, bản đồ 299 tương ứng thửa 367 tờ bản đồ 04 bản đồ năm 2006): Nguồn gốc là do nhà nước cấp cho bà Hồ Thị T. Ông H là người đề xuất và làm thủ tục đề nghị UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị T. Bà T đã sử dụng thửa đất và xây nhà ở cùng con gái từ trước năm 1980.

Khoảng năm 1998, bà T có báo cáo với ông H về việc bà đi miền N ở cùng con gái. Đất và nhà ở giao lại cho ông Bùi Khắc Y (tức ông cố T4 là tên thường gọi

ở địa phương) để ông Y và vợ cùng ở. Bà T có nói là có cầm khoảng 5.000.000 đến 6.000.000 đồng của ông Cố T4 để bà T vào ở với con ở miền N.

Ông G cũng có nghe thông tin bà T có bán đất cho ông T1 rồi vào nam ở với con gái. Về việc ông T1 khai có mang giấy tờ đến gặp ông G hỏi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì do thời gian đã lâu nên ông G không nhớ sự việc này.

Khoảng năm 2000 thì gia đình ông Bùi Khắc Y (Là bố của ông Bùi Khắc T1) cùng với vợ và con trai là ông Bùi Khắc T1 đến sinh sống trên thửa đất này đến khi vợ chồng ông Y chết. Sau khi vợ chồng ông Y chết, ông T1 quản lý thửa đất, trồng cây cối trên đất.

Trong Sổ quản lý ruộng đất của thôn H, xã T (nay là TDP H, phường T) đang lưu ở UBND phường T thì cán bộ địa chính xã thời điểm đó là ông Hồ Thanh D1 (hiện tại ông D1 đã chết) đã ghi chú nội dung: “Toàn bộ diện tích bà T đã chuyển cho ông Cố T4, ông Cố T4 chuyển lại cho con là Bùi Khắc T1 đất lâu dài. Đất 20 năm giao lại cho Bùi Khắc V là con ở Hồ Đ. Tất cả chưa có thủ tục chuyển nhượng” Việc ghi chú này ghi trong sổ khoảng vào năm 2005-2006. Sổ này được lưu thành 02 quyển, một quyển xã lưu và một quyển thôn lưu. Ghi chú như vậy được UBND xã, thôn (phường, TDP) thực hiện nhằm mục đích quản lý ruộng đất để thu thuế hàng năm đối với người sử dụng đất và là căn cứ cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này nếu không có tranh chấp.

Thời điểm bà T ở và sử dụng đất thì bà T nộp thuế đất. Từ khi bà T chuyển đất cho ông Cố T4 thì thôn và xã không thu thuế do ông bà già yếu. Tuy nhiên, hai bên chưa làm thủ tục mua bán, ông H và ông G cũng không chứng kiến việc mua bán, giao tiền giữa hai bên.

Các ông được biết bà T đi miền N được vài năm, khi về địa phương thì không về nhà ở Hồ T mà mua đất xây nhà ở TDP H, gần cháu ngoại để sinh sống được một thời gian thì lại vào với con trong N. Thời điểm bà T về bà T biết đất đang do người khác sử dụng nhưng vẫn không có tranh chấp gì.

** UBND phường T cung cấp thông tin:*

1. Thông tin thửa đất và hồ sơ địa chính:

- Hồ sơ cấp GCNQSDĐ và bản đồ 299 xã T trước đây:

+ Thửa đất mang tên bà Hồ Thị T được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại số Quyết định: 32/QĐ-UBTG, ngày 20/5/1994; Sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00181/QSDĐ/..., số phát hành D 563022, diện tích 1862m²; Trong đó: Đất ở 200m², đất vườn màu 1007m², thuộc tờ bản đồ 03, thửa đất 198, bản đồ 299 (đo bao). Thuộc danh sách 308 hộ được cấp GCNQSDĐ đợt 1 do UBND xã T.

+ Theo bản đồ 299, bản đồ đo bao do UBND xã T phê duyệt năm 1987, thửa đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ 03, loại đất T, diện tích thửa đất 30.000m².

+ Hồ sơ lưu kết quả cấp GCNQSDĐ số thứ tự 21, thôn H là TDP H, phường T mang tên bà Hồ Thị T (H1) - H1 là con gái đầu bà T. Sổ lưu quyết định cấp GCNQSDĐ số: 32/QĐ-UBTG, ngày 20 tháng 5 năm 1994 ghi là Chị H1 (số thứ tự 00181, diện tích 1862m², trong đó đất ở 200m², đất vườn màu 1007m² (do phong

tục tập quán địa phương trước đây lấy tên con đầu gọi thay tên bố mẹ nên UBND xã đã lập kê khai danh sách cấp GCNQSDĐ cho bà T là tên chị H1).

+ Lập sổ giao đất nông nghiệp năm 1993 theo Nghị định 64/CP và kê khai thửa đất thổ cư hộ gia đình (Thời điểm hộ gia đình đang ở sinh sống và có hộ khẩu thường trú tại thôn H là TDP H, phường T là hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp theo định suất và có nhà ở ổn định lâu dài làm cơ sở lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu cho hộ gia đình cá nhân (Nhà nước công nhận QSDĐ) thuộc số thứ tự 04, gồm 02 nhân khẩu: Bà T và con gái tên H1, diện tích đất nông nghiệp được giao theo Nghị định 64/CP là 700m² gồm: cây chèn 267m² đất lúa, 214m² đất lúa màu và 174m² đất lúa màu. Đất thổ cư gồm 200m² đất ở và 1007m² đất vườn cùng thửa đất ở. Người đứng tên sổ giao đất ghi là chị H1 (tên con gái đầu bà T).

- Bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 2006: thể hiện tại thửa đất số 367, tờ bản đồ 04, diện tích 1541m² mục kê mang tên ông Bùi Khắc T1. Do tại thời điểm đo vẽ bản đồ hiện trạng năm 2006, bà T đang ở trong miền nam với con gái nên không có mặt tại địa phương, nên ông Bùi Khắc T1 là người trồng cây trên đất tự kê khai và đứng tên sổ mục kê thửa đất.

2. Qua việc kiểm tra và rà soát hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND phường T xác định:

Bà Hồ Thị T có nhà ở ổn định trước ngày 15/10/1993, đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành: D 563022, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00181/QSDĐ ngày 20/5/1994 mang tên bà Hồ Thị T.

- Nguồn gốc thửa đất: Nhà nước công nhận QSDĐ theo quy định pháp luật (bao gồm đất nông nghiệp được giao theo Nghị định 64/CP và đất thổ cư gồm: đất ở, đất vườn cùng thửa đất ở).

- Từ trước đến nay, UBND phường không có thông tin, cũng chưa thực hiện bất kỳ thủ tục gì liên quan việc đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật đối với thửa đất này giữa bà Hồ Thị T và ông Bùi Khắc T1. Hai bên không cung cấp giấy tờ gì về việc mua bán đất và không trình báo lên UBND xã trước đây. Do đó, UBND phường không có hồ sơ lưu trữ về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

- UBND phường đã rà soát thông tin khu dân cư xác định có thời điểm sau khi bà T đi miền N với con gái thì bố mẹ chồng bà T (Bố mẹ đẻ ông Bùi Khắc T1) ở tại thửa đất này trong ngôi nhà bà Hồ Thị T đã xây dựng từ khi được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ. Sau khi ông bà chết ngôi nhà để lại hiện trạng cho đến nay không ai ở.

** Kết quả thẩm định tại chỗ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2025:*

- *Về đất:* Thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 198 tờ bản đồ số 03, bản đồ 299 đo vẽ năm 1986, tương ứng với thửa 367 tờ bản đồ số 4 đo vẽ năm 2006. Qua kiểm tra hiện trạng, diện tích thực tế là: 1361.1m². Tứ cận:

+ Phía đông: 16.81m Giáp đường liên thôn

+ Phía tây: 20.1m giáp đất nông nghiệp

+ Phía nam: 76.99m giáp đất ông Hồ Văn P

+ Phía bắc: 72.37m giáp đất bà Hồ Thị T5.

- Về tài sản trên đất:

+ 01 ngôi nhà mái ngói do bà T xây từ trước năm 1996, sau năm 1996 ông T1 có sửa lại nhà cho ông cố T4 (tức ông Bùi Khắc Y) và bà Q ở. Hiện tại nhà ở đã bị hư hỏng. Từ sau khi ông Y và bà Q chết, nhà không có người sử dụng.

+ Trên đất có tường xây bằng gạch côm (xây năm), cao 0,7m bao xung quanh thửa đất do ông T1 xây từ khoảng 10 năm trước.

+ Trên đất có trồng cây keo trên toàn bộ khu đất còn trống. Cây keo này do ông T1 trồng được từ khoảng 3-4 năm nay.

* Về giá trị đất và tài sản trên đất: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có văn bản thỏa thuận thống nhất về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như sau:

- Đất ở có giá trị $3.800.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2 = 760.000.000\text{đ}$

- Đất vườn có giá trị là $55.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 1161,1\text{m}^2 = 63.860.500\text{đ}$

Tổng giá trị đất là: $823.860.500\text{đ}$ (Tám trăm hai mươi ba triệu tám trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng).

- Ngôi nhà đã cũ không còn giá trị sử dụng (trị giá = 0 đồng).

- Trên đất có trồng keo và một số cây khác (do ông T1 trồng), hai bên thống nhất giá trị toàn bộ cây cối trên đất là: $15.000.000\text{đ}$ (mười lăm triệu đồng).

- Tường xây bao quanh thửa đất (do ông T1 xây năm 2015), hai bên thống nhất giá trị còn lại là: $25.000.000\text{đ}$ (hai mươi lăm triệu đồng).

*** Tại Bản án số 21/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Thanh Hóa:**

Căn cứ: Điều 130, 131, 693, 694 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 3 của Luật đất đai 1993; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 94, Điều 99, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Khắc T1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị T và ông Bùi Khắc T1 xác lập năm 1996 là hợp pháp đối với thửa đất số 198 tờ bản đồ số 3 (Theo GCNQSDĐ số D 0563022 mang tên bà Hồ Thị T) tương ứng với thửa 367 tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính phường T đo vẽ năm 2006, diện tích thửa đất là $1361,1\text{m}^2$ (trong đó có 200m^2 đất ở và $1161,1\text{m}^2$ đất cây lâu năm), tứ cận:

+ Phía đông: 16.81m giáp đường liên thôn.

- + Phía tây: 20.1m giáp đất nông nghiệp.
- + Phía nam: 76.99m giáp đất ông Hồ Văn P.
- + Phía bắc: 72.37m giáp đất bà Hồ Thị T5.

(Hiện trạng xác định theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 7544/ĐĐCL-2025 ngày 11/9/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ2).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

** Tại đơn kháng cáo ngày 24/9/2025, luật sư Lê Huy D (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) và Quyết định kháng nghị số 964 ngày 23/10/2025 của VKSND tỉnh Thanh Hóa:*

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015 xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Thanh Hóa và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Thay đổi nội dung kháng cáo theo hướng đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn thửa đất số 198 tờ bản đồ số 3 (Theo GCNQSDĐ số D 0563022 mang tên bà Hồ Thị T) tương ứng với thửa 367 tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính phường T đo vẽ năm 2006, diện tích thửa đất là 1361,1m² (trong đó có 200m² đất ở và 1161,1m² đất cây lâu năm). Đề nghị HĐXX trích công sức cho bị đơn bằng giá trị tiền, tương đương 10% giá trị nhà đất. Phần chi phí tố tụng phía nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu bị đơn thanh toán.

- Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ *Về tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

+ *Quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện VKSND tỉnh thay đổi nội dung của quyết định kháng nghị số 964 ngày 23/10/2025. Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng nghị của VKSND tỉnh Thanh Hóa, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn thửa đất số 198 tờ bản đồ số 3 (Theo GCNQSDĐ số D 0563022 mang tên bà Hồ Thị T) tương ứng với thửa 367 tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính phường T đo vẽ năm 2006, diện tích thửa đất theo GCNQSDĐ đất là **1207m²** (trong đó có 200m² đất ở và 1007m² đất trồng cây hàng năm).

Trích công sức tôn tạo, duy trì, bảo quản tài sản cho ông Bùi Khắc T1 tương ứng với diện tích đất là **512,2m²** (trong đó có 70m² đất ở và 442,2m² đất trồng cây hàng năm). Ông T1 được quyền sử dụng đất và sở hữu các công trình kiến trúc và cây cối trên phần đất được giao.

Buộc ông Bùi Khắc T1 trả lại cho bà Hồ Thị T diện tích **694,8m²** (trong đó có 130m² đất ở và 564,8m² đất trồng cây hàng năm). Bà T được quyền sử dụng đất và sở hữu các công trình kiến trúc và cây cối trên phần đất được giao.

Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán giá trị toàn bộ cây cối trên đất cho bị đơn là 15.000.000đ và tự nguyện chịu chi phí tố tụng không yêu cầu bị đơn thanh toán.

+ Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, nguyên đơn không phải chịu án phí DSPT.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị của VKSND tỉnh Thanh Hóa được làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng nghị của VKSND tỉnh Thanh Hóa:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thanh Hóa quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Khắc T1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị T và ông Bùi Khắc T1 xác lập năm 1996 là hợp pháp.

Xét nguồn gốc thửa đất: Theo hồ sơ địa chính và lời khai của các bên đương sự có căn cứ xác định thửa đất đang tranh chấp số 367, tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính phường T đo vẽ năm 2006, diện tích **1361,1m²** (trong đó có 200m² đất ở và 1161,1m² đất cây hàng năm) có nguồn gốc của bà Hồ Thị T. Ngày 20/5/1994, bà đã Thợc được UBND huyện T (cũ) cấp GCNQSDĐ số D0563022 với diện tích là **1207m²** (trong đó có 200m² đất ở và 1007m² đất cây hàng năm).

Nguyên đơn bà Hồ Thị T và đại diện theo ủy quyền cho rằng: Năm 1998, bà T đi miền nam với con gái nên để nhà, đất cho bố mẹ chồng là cụ Y và cụ Q ở trông coi, sau khi các cụ qua đời thì năm 2004, bà T lại đi miền nam với con gái, nhà đất bà đóng cửa để đó. Thửa đất là của bà chưa chuyển nhượng cho ai.

Theo bị đơn ông Bùi Khắc T1: Năm 1996, bà Hồ Thị T đã chuyển nhượng diện tích quyền sử dụng đất đang tranh chấp cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông, ông đã đưa tiền cho cụ Bùi Khắc Y (bố ông T1) mua nhà, đất của bà T số tiền 8.000.000đ (theo biên bản làm việc của UBND phường T giải quyết nội dung khiếu nại của bà T ngày 12/01/2024). Tại đơn phản tố, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án thì ông T1 nại là mua số tiền 6.000.000đ, bà T có viết giấy tờ bán đất nhưng giấy tờ đã thất lạc, ông T1 không thể cung cấp cho Tòa án được. Do đó, không có căn cứ xác định các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản.

Xét lời trình bày của một số người làm chứng thì thấy: Phần lớn người làm chứng trong vụ án này là các anh, chị gái của ông T1 thừa nhận bà T bán thửa đất đang tranh chấp cho ông T1 và chứng kiến việc cụ Y đưa tiền mua thửa đất cho bà T, đồng thời cho rằng thửa đất này đã được chuyển nhượng, bà T không có quyền kiện đòi. Tuy nhiên, xét những người này có mối quan hệ ruột thịt với ông T1 thì lời khai không đảm bảo tính khách quan. Theo trình bày của ông Bùi Khắc H là trưởng thôn Hồ Thượng giai đoạn 1992 -1999 và 2006 – 2024 và ông Bùi Khắc G trưởng thôn Hồ Thượng giai đoạn 1999 - 2006 có nghe thông tin bà T bán đất cho cụ Y và ông T1. Tuy nhiên, hai bên chưa làm thủ tục mua bán, ông H và ông G cũng không chứng kiến việc mua bán, giao tiền giữa hai bên.

Trong vụ án này cụ Y là người giao tiền thì đã chết, bà T không thừa nhận việc nhận 6.000.000đ từ cụ Y là để chuyển nhượng đất và cũng không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1.

UBND phường T xác định: UBND phường không có thông tin, cũng chưa thực hiện bất kỳ thủ tục gì liên quan việc đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật đối với thửa đất này. UBND phường không có hồ sơ lưu trữ về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Sau khi bà T đi miền N với con gái thì bố mẹ chồng bà T ở tại thửa đất này trong ngôi nhà bà Hồ Thị T đã xây dựng. Sau khi ông bà chết cho đến nay thì không ai ở.

Bản án sơ thẩm căn cứ vào lời khai của những người làm chứng để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 năm 1996 là có thật; đồng thời, căn cứ tiểu mục 2.1, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 xác định: Bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1 là không chính xác, vi phạm quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Từ năm 1996 cho đến năm 2020 (thời điểm xảy ra tranh chấp) giữa ông cụ Y và bà T hoặc giữa ông T1 và bà T không hề phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định bà T vẫn là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất đang tranh chấp.

Bản án sơ thẩm căn cứ các tình tiết, sự kiện như: Bà T chuyển vào N sinh sống cùng con gái, bà T khai có nhận 6.000.000đ của cụ Y; bản gốc GCNQSDĐ của bà T hiện nay ông T1 đang giữ; từ khi bà T đi vắng ông T1 sửa chữa nhà của bà T cho cụ Y và cụ Q sinh sống; khi bà T về nhưng không sinh sống trên đất mà lại mua một thửa đất khác ở quê ngoại để ở; sổ mục kê và bản đồ địa chính từ năm 2006 ghi tên chủ sử dụng đất là ông Bùi Khắc T1 để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là đánh giá chứng cứ không chính xác, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và kháng nghị của VKSND tỉnh Thanh Hóa sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T, không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn, buộc ông Bùi Khắc T1 phải trả lại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, diện tích theo GCNQSD đất **1207m²**(trong đó có 200m² đất ở và 1007m² đất cây hàng năm) cho bà Hồ Thị T là phù hợp. Phần diện tích ngoài GCNQSD đất là **154,1m²** đất tạm giao cho bà T chờ quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, sau khi các cụ Y và cụ Q qua đời năm 2004, ông T1 có xây tường rào (bà T thừa nhận) và quản lý, trông coi thửa đất từ năm 2005 đến nay nên cũng cần trích công sức cho ông T1 bằng một phần diện tích đất là có căn cứ.

(Phần đất giao cho bà T và phần trích công sức giao cho ông T1 có diện tích, kích thước, tứ cận theo sơ đồ giao đất kèm theo).

Phần giá trị cây trồng trên đất của ông T1 hai bên thỏa thuận là 15.000.000đ, chấp nhận sự tự nguyện của bà T sẽ thanh toán lại toàn bộ giá trị cho ông T1.

Trong đơn khởi kiện ngoài yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, bà T còn yêu cầu buộc ông T1 trả lại bản gốc GCNQSD đất, nhưng trong phần nội dung, phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm không ghi nhận, không xem xét, đánh giá và quyết định đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Tuy nhiên, ở giai đoạn phúc thẩm đã sửa án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện đòi tài sản của bà T và trích công sức bằng đất cho ông T1 nên không cần buộc ông T1 trả lại bản gốc GCNQSD đất cho bà T. Giao các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án phúc thẩm là phù hợp.

Trong vụ án này, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nhưng bản án sơ thẩm không xử lý tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là vi phạm quy định tại Điều 158 BLTTDS. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên chấp nhận.

[3]. Về án phí: Bà Hồ Thị T là người cao tuổi và được chấp nhận kháng cáo nên được miễn án phí DSPT. Ông T1 cũng là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí DSST.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS năm 2015. Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Thanh Hóa. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Thanh Hóa.

2. Xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 198, Tờ bản đồ số 3 (Theo GCNQSDĐ số D 0563022 mang tên bà Hồ Thị T), tương ứng với thửa 367 tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính phường T đo vẽ năm 2006, diện tích theo GCNQSD đất là **1207m²** (trong đó có 200m² đất ở và 1007m² đất cây hàng năm).

2.2. Trích công sức tôn tạo, duy trì, bảo quản tài sản cho ông Bùi Khắc T1 tương ứng với diện tích đất là **512,2m²** (trong đó có 70m² đất ở và 442,2m² đất trồng cây hàng năm). Ông T1 được quyền sử dụng đất và sở hữu các công trình kiến trúc và cây cối trên phần đất được giao (kích thước, diện tích, tứ cận có sơ đồ giao đất kèm theo).

2.3. Buộc ông Bùi Khắc T1 trả lại cho bà Hồ Thị T diện tích **694,8m²** (trong đó có 130m² đất ở và 564,8m² đất trồng cây hàng năm). Bà T được quyền sử dụng đất và sở hữu các công trình kiến trúc và cây cối trên phần đất được giao (kích thước, diện tích, tứ cận có sơ đồ giao đất kèm theo).

2.4. Tạm giao cho bà T **154,1m²** đất trồng cây hàng năm ngoài GCNQSD đất, chờ quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2.5. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Hồ Thị T thanh toán giá trị toàn bộ cây cối trên đất cho bị đơn ông Bùi Khắc T1 là 15.000.000đ.

Các đương sự có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất được giao theo quyết định của bản án phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 7a và điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà T. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1.

3.2. Chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện của bà T chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa (P9);
- TAND khu vực 9 – Thanh Hóa;
- Phòng THADS khu vực 9 – Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Lưu HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Dung